

# **Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu.**

Na podstawie § 63 ust. 1, 2, 4 pkt 2, ust. 8, 9, 10 oraz § 80 ust. 1 pkt 12 i 14 Statutu SM „Kopernik”, niniejszym regulaminem określa się szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków, osób nie będących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź będących właścicielami lokali, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie wody użytkowej w mieszkaniach i lokalach użytkowych:
  - a) wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania,
  - b) nie wyposażonych w podzielniki z uwagi na odmowę użytkownika lokalu na ich zamontowanie, jak również w sytuacji lokali użytkowych wynajmowanych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych,
  - c) z indywidualnym ogrzewaniem etażowym, w przypadku mieszkań usytuowanych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych,
  - d) wyposażonych w wodomierze indywidualne,
  - e) nie wyposażonych w wodomierze.
3. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi do sprzedawcy ciepła.
4. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
5. Koszty stałe uwzględniane w rozliczeniu kosztów ogrzewania to suma składników faktur za usługi związane z dostawą energii cieplnej do budynku, dla których jednostką rozliczeniową nie jest ilość zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Składnikami kosztów stałych są między innymi: koszt mocy zamówionej (co+cwu), koszt raportowania, koszt odczytów telemetrycznych, koszt nośnika ciepła.

## **II. PODSTAWY NORMATYWNE**

### **§ 2**

Podstawą normatywną niniejszego regulaminu jest:

1. ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006, Nr 89, poz. 625, ze zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
2. umowy sprzedaży ciepła zawarte ze sprzedawcą na poszczególne węzły cieplne usytuowane w budynkach,
3. umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy SM „Kopernik” a firmą rozliczeniową,
4. uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w sprawie opłat za podgrzanie wody w zasobach Spółdzielni,
5. uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania lokali w budynkach wielorodzinnych.

### III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami regulowanymi do sprzedawcy ciepła wg comiesięcznych faktur VAT. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane na budynki, z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych dla poszczególnych obiektów oraz kosztów stałych. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty ogrzewania i podgrzania wody dla każdego z budynków. Koszty energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą ciepła aktualnie obowiązującą.

#### A. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT

##### § 3

1. Rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, odrębnie dla każdego budynku, z uwzględnieniem zamówionej mocy cieplnej oraz kosztów zużytego ciepła na potrzeby ogrzewania.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. po 12-stu miesiącach licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił montaż podzielników.
3. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
4. Koszty ciepła zużytego przez budynek w okresie rozliczeniowym stanowią sumę:
  - kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5,
  - nierozliczonych kosztów ogrzewania z poprzedniego sezonu rozliczeniowego,
  - kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.

Koszty ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym, które podlegają rozliczeniu pomiędzy poszczególnymi lokalami, stanowią sumę:

- kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5 pomniejszonych o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach mocy zamówionej według ust.5 niniejszego paragrafu,
  - nierozliczonych kosztów ogrzewania z poprzedniego sezonu rozliczeniowego pomniejszonych o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach nierozliczonych według ust. 5 niniejszego paragrafu,
  - kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym pomniejszonych o sumę wszystkich wpływów z naliczeń opłat za podgrzanie ciepłej wody oraz o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach zużytej energii cieplnej według ust.5 niniejszego paragrafu.
5. Koszty ogrzewania lokali użytkowych, których nie wyposażono w podzielniki kosztów, położonych w budynku mieszkalnym wylicza się jako sumę:
    - a) przypadającej na lokale użytkowe części kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5, liczonej na podstawie obliczeniowej mocy cieplnej (według opracowania projektowego) oraz powierzchni lokalu,
    - b) kosztu zużytej energii cieplnej przez lokal liczonej proporcją powierzchni lokalu względem powierzchni całkowitej.

Wyliczone tak koszty ogrzewania lokali użytkowych nie wyposażonych w podzielniki, pomniejszają poszczególne składniki całkowitych kosztów ogrzewania, które podlegają rozliczeniu pomiędzy pozostałe lokale w budynku.

##### § 4

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu /mieszkalnym bądź użytkowym/.
2. Czynności odczytowe dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kopernik”- przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
3. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu /osoby pełnoletniej/.
4. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz plomb na podzielnikach.

5. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
6. O terminie odczytu użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony z dziesięciodniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń. W komunikacie tym, oprócz podstawowego (pierwszego) terminu odczytów, firma rozliczeniowa podaje również termin dodatkowy, który nastąpi nie później niż 14 dni po pierwszym terminie.
7. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie (podstawowym oraz dodatkowym, o których mowa w ust. 6., mieszkanie bądź lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w danej nieruchomości.

## § 5

Użytkownik lokalu, posiadający tytuł prawny do niego zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
  - a) zamontowania urządzeń /termozaworów i podzielników/,
  - b) dokonywania odczytów,
  - c) wymiany ampułek wskaźnikowych w podzielnikach kosztów ogrzewania,
  - d) konserwacji urządzeń,
  - e) naprawy lub wymiany urządzeń,
  - f) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. Natychmiastowego zgłoszenia do administracji osiedla lub działu gospodarki lokalami w administracji ogólnej o:
  - a) uszkodzeniu urządzeń,
  - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
  - c) naruszeniu plomb.

## § 6

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalania zaliczek na następny okres rozliczeniowy na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa.
2. Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 70 dni licząc od zakończenia okresu rozliczeniowego (12-sto miesięcznego).
3. Koszty ogrzewania są rozliczane wg systemu rozliczeniowego dopuszczonego decyzją Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie Nr AT/99-02-0645 z dnia 22.03.1999r. dla firmy Energosystem Sp. z o.o. w Poznaniu. Szczegółowe zasady stosowania systemu rozliczeniowego określa umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy SM „Kopernik” a firmą rozliczeniową. Umowa ta traktuje m. innymi o stosowaniu w rozliczeniach współczynników lokalowych i grzejnikowych, które wylicza firma rozliczeniowa w oparciu o dokumentację techniczną oraz inwentaryzację instalacji c.o.

## § 7

1. Podstawą ustalenia zaliczek na centralne ogrzewanie są planowane na kolejny okres rozliczeniowy koszty ogrzewania dla danego budynku. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania dla budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę do 15 % wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych. Dodatkowo, uwzględnia się także wysokość dotychczas naliczanych przedpłat na centralne ogrzewanie w budynku przeliczonych w zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie. Prognozowany procentowy wzrost kosztów ogrzewania dla każdego z budynków wymaga decyzji Zarządu Spółdzielni, podejmowanej przed przekazaniem danych do firmy rozliczeniowej.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na centralne ogrzewanie, które są podawane przez Spółdzielnię na wydruku zawierającym opłatę za lokal i które podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
3. Przy ustalaniu wysokości zaliczki dla danego lokalu bierze się pod uwagę wysokość kosztów ogrzewania poniesionych w danym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, z jednoczesnym uwzględnieniem:

- a) zasad prognozowania kosztów ogrzewania na kolejny okres rozliczeniowy określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu,
- b) zasady, że w pierwszych dwóch miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za uprzedni okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna na centralne ogrzewanie pozostaje bez zmian,
- c) kosztów eksploatacyjno-serwisowych węzła ciepłego dla danego budynku, w przypadku gdy jest on własnością Spółdzielni,
- d) zasady, że zaliczka miesięczna dla danego lokalu nie powinna być niższa od średniego kosztu ogrzewania w danym budynku (w ostatnim okresie rozliczeniowym) pomniejszonego o 30% i pomnożonego przez powierzchnię użytkową lokalu.

Wysokość zaliczki może ulec zmianie (obniżenie lub wzrost) na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzję w przedmiotowej sprawie podejmuje Członek Zarządu Spółdzielni, po ocenie przez służby Spółdzielni zasadności danego wniosku, w tym w szczególności po przeanalizowaniu kosztu ogrzewania danego lokalu oraz średniego kosztu ogrzewania w budynku.

- 4. Wysokość miesięcznych przedpłat na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni i może ona ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
  - a) wzrostu cen energii cieplnej (np. wyższego niż pierwotnie założono przy planowaniu kosztów na kolejny okres rozliczeniowy),
  - b) wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla budynku.

## § 8

W rozliczeniu kosztów ogrzewania przestrzega się następujących zasad:

1. Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje pisemne rozliczenie.
  2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla każdego z lokali zawiera:
    - a) koszty obejmujące koszty stałe opisane w § 1 ust. 5 dla danego budynku, nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych),
    - b) koszty zmienne wynikające z ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania w budynku (wyliczone jako różnica zmiennych kosztów ciepła i kosztów podgrzania wody w budynku ustalonych wg zasad z § 15 niniejszego regulaminu). Koszty te – przyjęte jako 100% - rozliczane są w następujących proporcjach:
      - ✓ 50 % kosztów zmiennych rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez sumę jednostek rozliczeniowych wyliczonych (z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz lokalowych stosowanych odrębnie dla każdego z lokali), na podstawie odczytanych wskazań podzielników w lokalach opomiarowanych w danym budynku oraz jednostek rozliczeniowych szacowanych dla lokali opomiarowanych, w których nie dokonano odczytu i ilości jednostek rozliczeniowych szacowanych dla lokali nieopomiarowanych – wyliczając w ten sposób cenę jednej jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzeby ogrzania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę jednej jednostki rozliczeniowej oraz ilość jednostek rozliczeniowych wyliczonych dla danego lokalu na podstawie wskazań lub szacowania (szacowanie wg § 9 ust. 3 regulaminu),
      - ✓ 50 % kosztów zmiennych rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez powierzchnię użytkową lokali w danym budynku wyliczając w ten sposób jednostkowy koszt zmienny przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku. Koszt zmienny rozliczany do powierzchni użytkowej lokalu uzyskuje się mnożąc wyliczony jak wyżej koszt zmienny jednostkowy oraz powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu.
- Koszty zmienne rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku uwzględniają między innymi: koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (takich jak suszarnie, pralnie, klatki schodowe, inne pomieszczenia niemieszkalne itp.), koszty energii cieplnej odzyskanej w lokalach z nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania (między innymi takich jak piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, grzejniki) oraz koszty energii cieplnej przepływającej z lokali o wyższej temperaturze do lokali o niższej temperaturze w wyniku przenikania ciepła przez przegrody pomiędzy sąsiednimi lokalami lub pomiędzy lokalami mieszkalnymi i przylegającymi do nich pomieszczeniami wspólnymi.
- c) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,
  - d) koszty rozliczenia wg systemu rozliczeniowego, w zależności od ilości podzielników w lokalu,

- e) koszty usług eksploatacyjno-serwisowych węzła ciepłego - w przypadku zasilania w ciepło z węzłów ciepłych stanowiących współwłasność SM „Kopernik”. Koszty te są rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych),
  - f) maksymalną ilość jednostek rozliczeniowych przypadających na powierzchnię lokalu spośród wszystkich lokali w budynku w których dokonano odczytu podzielników.
3. W przypadku:
- a) nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania niższe od należnych wpływów) jest ona zaliczana w poczet najbliższej/yh opłaty/t za lokal. Po potrąceniu przez Spółdzielnię bieżącej opłaty za lokal, w sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zaległości w zobowiązaniach wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na osobisty rachunek użytkownika lub Spółdzielnia wystawi czek gotówkowy w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku,
  - b) dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych, naliczonych przez Spółdzielnię wpływów) użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego ma obowiązek jej wpłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty.
4. W budynkach, w których instalacja centralnego ogrzewania w pionach łazienkowych jest rozdzielona pomiędzy łazienkę (pion zasilający o powiększonej średnicy - w łazienkach) oraz przedpokój (pion powrotny o powiększonej średnicy - w przedpokojach) uwzględnia się w rozliczeniu kosztów ogrzewania nieopomiarowaną moc grzejną pionów kuchennych i pionów w przedpokojach w ten sposób, że rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy wykonywane jest według zasad:
- a) koszty obejmujące koszty stałe opisane w §1 ust. 5 dla danego budynku, nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych),
  - b) koszty zmienne wynikające z ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania w budynku (wyliczone jako różnica zmiennych kosztów ciepła i kosztów podgrzania wody w budynku ustalonych wg zasad z § 15 niniejszego regulaminu). Koszty te – przyjęte jako 100% - rozliczane są w następujących proporcjach:
    - ✓ 40 % kosztów zmiennych rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez sumę jednostek rozliczeniowych wyliczonych (z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz lokalowych stosowanych odrębnie dla każdego z lokali), na podstawie odczytanych wskazań podzielników w lokalach opomiarowanych w danym budynku oraz jednostek rozliczeniowych szacowanych dla lokali opomiarowanych, w których nie dokonano odczytu i ilości jednostek rozliczeniowych szacowanych dla lokali nieopomiarowanych – wyliczając w ten sposób cenę jednej jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzeby ogrzania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę jednej jednostki rozliczeniowej oraz ilość jednostek rozliczeniowych wyliczonych dla danego lokalu na podstawie wskazań lub szacowania (szacowanie wg § 9 ust. 3 regulaminu),
    - ✓ 60 % kosztów zmiennych rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez powierzchnię użytkową lokali w danym budynku wyliczając w ten sposób jednostkowy koszt zmienny przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku. Koszt zmienny rozliczany do powierzchni użytkowej lokalu uzyskuje się mnożąc wyliczony jak wyżej koszt zmienny jednostkowy oraz powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu. Koszty zmienne rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku uwzględniają między innymi: koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (takich jak suszarnie, pralnie, klatki schodowe, inne pomieszczenia niemieszkalne itp.), koszty energii cieplnej odzyskanej w lokalach z nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania (między innymi takich jak piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, grzejniki) oraz koszty energii cieplnej przepływającej z lokali o wyższej temperaturze do lokali o niższej temperaturze w wyniku przenikania ciepła przez przegrody pomiędzy sąsiednimi lokalami lub pomiędzy lokalami mieszkalnymi i przylegającymi do nich pomieszczeniami wspólnymi.

Tym samym, w przypadku budynków, o których mowa w niniejszym punkcie, mają zastosowanie postanowienia w zakresie proporcji podziału kosztów zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania inne niż zawarte w § 8 pkt 2 b) regulaminu, zaś postanowienia punktów 2 c), 2 d), 2 e) i 2f) stosuje się odpowiednio.

**§ 9**

1. Za sprawność podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia wg urządzeń pomiarowych odpowiada firma rozliczająca.
2. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu niezwłocznie w formie pisemnej poinformował Spółdzielnię w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się ilość jednostek rozliczeniowych odpowiadającą średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w budynku. Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 8 niniejszego regulaminu.
3. W sytuacji, kiedy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu nie poinformował w formie pisemnej Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przestrzega się następujących zasad:
  - a) Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje pisemne rozliczenie,
  - b) Rozliczenie kosztów ogrzewania dla każdego z tych lokali zawiera:
    - ✓ koszty opisane w § 8 pkt 2 a),
    - ✓ koszty zużytej energii cieplnej wyliczone jako iloczyn maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadającej na jednostkę powierzchni lokalu z podzielnikami w budynku i powierzchni lokalu rozliczanego, w którym uszkodzono podzielnik lub podzielniki i nie zgłoszono tego do spółdzielni,
    - ✓ sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,
    - ✓ koszty usług eksploatacyjno-serwisowych węzła cieplnego - w przypadku zasilania w ciepło z węzłów cieplnych stanowiących współwłasność SM „Kopernik”. Koszty te są rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych).
4. Mieszkania, w których użytkownicy lokali posiadający tytuł prawny do nich nie wyrazili zgody na montaż podzielników, uniemożliwili dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym, bądź odmówili rozliczania się w systemie „podzielnikowym” zostają rozliczone wg zasad określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika bądź plomby, użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego przez firmę rozliczeniową.
6. Wysokość przedpłaty za ogrzewanie na dany okres rozliczeniowy dla mieszkania nieopomiarowanego, dla mieszkania z uszkodzonym podzielnikiem (bez zgłoszenia do Spółdzielni w trakcie minionego okresu rozliczeniowego) ustala się w oparciu o zasadę z § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu.
7. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach za energię ciepłą dokonuje spółdzielnia. Reklamacje można zgłaszać w terminie do jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia. W przypadku stwierdzenia uzasadnionej konieczności dokonania korekty rozliczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować wynik rozliczenia dla danego lokalu. W takim przypadku powstała różnica będzie uwzględniona w kosztach ciepła danego budynku do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

**§ 10**

1. Mieszkania z indywidualnym ogrzewaniem etażowym obciąża się kosztami ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania w danym budynku (klatka schodowa, suszarnia, pralnia), z uwagi na ich usytuowanie w budynku wielorodzinnym, występujący element swobodnego przepływu ciepła w budynku oraz istniejące piony instalacji centralnego ogrzewania – w następujący sposób:
  - a) Punktem wyjścia dla określenia kosztów ogrzewania przypadających na mieszkania z ogrzewaniem etażowym są koszty stałe energii cieplnej, o których mowa w § 8 pkt 2 a oraz pkt 2 b tylko koszty rozliczane na powierzchnię użytkową, za dany okres rozliczeniowy.
  - b) Koszty z pkt a) niniejszego ustępu dzielone są przez sumę powierzchni pomieszczeń wspólnego użytku w danym budynku oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali z centralnym ogrzewaniem w tym budynku, w celu wyliczenia jednostkowych kosztów ogrzewania w zł/m<sup>2</sup> powierzchni za dany okres rozliczeniowy.
  - c) Po określeniu procentowego stosunku powierzchni pomieszczeń wspólnego użytkowania do powierzchni wszystkich mieszkań w budynku, wyliczana jest powierzchnia pomieszczeń

wspólnych przypadająca dla mieszkania (bądź mieszkań) bez centralnego ogrzewania z instalacji ogólnej.

- d) Jednostkowe koszty ogrzewania w zł/m<sup>2</sup> (wyliczone jak w punkcie b) niniejszego ustępu) przypadające na pomieszczenia wspólnego użytkownika mnożone są przez powierzchnię tych pomieszczeń przypadającą na mieszkanie (mieszkania) z ogrzewaniem indywidualnym.
2. Wyliczone koszty ogrzewania dla mieszkań z ogrzewaniem etażowym wg zasad podanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, pomniejszają koszty przypadające do rozliczenia w „systemie podzielnikowym” dla lokali z c.o. - z podzielnikami i bez podzielników w danym budynku.
  3. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalania miesięcznej zaliczki na c.o. dla mieszkań z ogrzewaniem etażowym, które podlegają rozliczeniu każdorazowo po zakończeniu 12-sto miesięcznego okresu rozliczeniowego dla danego budynku. Przy ustalaniu zaliczek uwzględnia się koszty c.o. za dany okres rozliczeniowy oraz przewidywany wzrost cen energii cieplnej.

### § 11

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, bądź zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna) rozliczenia kosztów ogrzewania nie dokonuje się pod warunkiem, że użytkownik lokalu zwalnający lokal nie wnioskuje o tzw. odczyt pośredni. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową. W dziale członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni opuszczający lokal, jak również przejmujący lokal podpisują oświadczenie stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu zwalnający dany lokal wnioskuje o tzw. odczyt pośredni (w trakcie trwania okresu rozliczeniowego), dopuszcza się taką możliwość, pod warunkiem:
  - a) pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika zwalnającego lokal z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać jemu rozliczenie kosztów ogrzewania,
  - b) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalnającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów przyjazdu przedstawiciela firmy rozliczeniowej i wykonania tzw. odczytu pośredniego, bez pośrednictwa Spółdzielni,
  - c) wykonania odczytu pośredniego z podzielników na grzejnikach w obecności użytkownika zwalnającego lub przejmującego lokal, jak również w obecności przedstawiciela firmy odczytowo-rozliczeniowej.

W takiej sytuacji, użytkownik zwalnający lokal i nowy użytkownik nie podpisują oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku, gdy do Spółdzielni nie zostanie dostarczone oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zaś osoba zwalnająca lokal nie wnioskuje o odczyt pośredni, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, rozliczenie kosztów ciepła zostanie wykonane za cały okres rozliczeniowy na użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

### § 12

1. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi wraz w wymianą kapilary ponosi użytkownik lokalu posiadający tytułu prawny do niego w zależności do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w lokalu. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 będą ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

### § 13

1. Koszty usług eksploatacyjno-serwisowych węzła cieplnego ponoszą użytkownicy lokali z budynków zasilanych w ciepło z węzłów ciepłych stanowiących własność SM „Kopernik”. W załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu znajduje się wykaz adresowy tych budynków rozliczanych w systemie podzielnikowym.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w każdym z budynków wymienionych w załączniku nr 2 do regulaminu i wynikać będą z umowy w sprawie usług eksploatacyjno-serwisowych danego węzła cieplnego podpisanej przez Zarząd Spółdzielni z odrębnym podmiotem gospodarczym.

## § 14

1. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody SM „Kopernik”.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na wniosek użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego obciążają tego użytkownika.
3. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego polegająca na demontażu grzejnika, na którym wcześniej zainstalowano podzielnik musi być uwzględniona w bieżącym i każdym następnym w rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez zastosowanie stosownego ekwiwalentu.
4. W przypadku demontażu grzejnika w lokalu wykonanego samowolnie lub za zgodą Spółdzielni, ilość jednostek rozliczeniowych dla lokalu powiększa się o ekwiwalent będący średnią odczytanych w okresie rozliczeniowym jednostek rozliczeniowych ze wszystkich podzielników w budynku. Wyliczoną średnią dolicza się za każdy zdemontowany a wcześniej opomiarowany grzejnik. Rozliczenie kosztów zużycia ogrzewania pomieszczenia bez grzejnika następuje wg średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w danym budynku wyliczonej jako iloraz ilości odczytanych w danym budynku jednostek rozliczeniowych w stosunku do ilości podzielników w budynku.
5. W przypadku awarii instalacji c.o. lub jej nieprawidłowego działania spowodowanego samowolnym demontażem grzejnika przez użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może domagać się zwrotu kosztów prac polegających na przywróceniu prawidłowej pracy instalacji c.o.

## B. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY I USTALANIE OPŁAT

## § 15

1. Koszt podgrzania ciepłej wody w budynku oblicza się na podstawie opłaty za podgrzanie wody ustalonej przez Radę Nadzorczą. Koszty podgrzania wody są ewidencjonowane na poszczególne budynki.
2. W przypadku budynków mieszkalnych, w których oprócz mieszkań znajdują się wynajmowane lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni, dokonuje się podziału kosztów podgrzania wody na lokale mieszkalne i odrębnie lokale użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Najemcy lokali użytkowych otrzymują obciążenie z tytułu kosztów podgrzania wody w comiesięcznych fakturach VAT. Obciążenia te pomniejszają koszty podgrzania wody przypadające na lokale mieszkalne w danym budynku. W przypadku montażu za zgodą Spółdzielni wodomierzy w wynajmowanym lokalu użytkowym, najemca jest obciążany w oparciu o wskazania wodomierzy z uwzględnieniem obowiązującej w budynku opłaty za 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody. Opłaty od najemców lokali użytkowych z tytułu podgrzania wody pomniejszają odpowiednio koszty podgrzania wody przypadające na lokale mieszkalne w budynku.
3. Opłatę za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla lokali:
  - 1) opomiarowanych posiadających zainstalowane wodomierze na wszystkich punktach poboru centralnej ciepłej wody (Pvcwu [zł/m<sup>3</sup>]),
  - 2) nieopomiarowanych w odniesieniu do jednej osoby zamieszkałej (Pocwu [zł/m-c]).

Zmiana wysokości opłaty za podgrzanie wody wymaga każdorazowo zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SM „Kopernik”. Zmiana opłaty z tytułu podgrzania wody w danym budynku może nastąpić nie częściej niż raz w roku i nie może być niższa ani wyższa więcej niż o 25% w stosunku do opłaty dotychczasowej. Opłatę ustala się na podstawie:

- a) wyliczonej, miesięcznej średniej zmiennych kosztów ciepła poniesionych w miesiącach bez ogrzewania (Kzcwu),
  - b) zarejestrowanego, średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w budynku w miesiącach bez ogrzewania (Vzcwu),
  - c) naliczanego, średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody na osobę w miesiącach bez ogrzewania (Vocwu),
  - d) wskaźnika podgrzania 1m<sup>3</sup> ciepłej wody Wpcwu,
  - e) wskaźnika sprawności instalacji centralnej ciepłej wody w budynku (Wspcwu).
4. Optymalny wskaźnik podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody wynosi 0,3171 GJ/m<sup>3</sup>. Wskaźnik ten wyliczono na podstawie wzoru:

$$Q = G_{zw} \times c_w \times \Delta T \div \eta$$

gdzie:

$G_{zw}$  = ciężar 1 m<sup>3</sup> wody o temperaturze 5°C

$c_w$  = ciepło właściwe wody 4,186 kJ/kg x K

$\Delta T = 50^\circ\text{C}$ , różnica temperatur wody podgrzanej od  $5^\circ\text{C}$  do  $55^\circ\text{C}$

$\eta = 66\%$  (iloczyn sprawności węzła cieplnego 88% oraz sprawność instalacji c.w. w budynku

75%, w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 6.11.2008r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku).

Ustala się następujące wskaźniki korekcyjne sprawności instalacji centralnego ogrzewania ciepłej wody:

- |                            |  |       |
|----------------------------|--|-------|
| 1) w budynkach dla których | $W_{spcwu} \leq 0,3171 \text{ GJ/m}^3$                         | 1,00  |
| 2) w budynkach dla których | $0,3171 \text{ GJ/m}^3 < W_{spcwu} \leq 0,4000 \text{ GJ/m}^3$ | 0,90  |
| 3) w budynkach dla których | $0,4000 \text{ GJ/m}^3 < W_{spcwu}$                            | 0,80. |

5. Opłatę za podgrzanie wody ciepłej wody wylicza się następująco:

- dla mieszkań opomiarowanych  $P_{vcwu} = W_{spcwu} * K_{zcvu} / V_{zcvu}$  [zł/m<sup>3</sup>]
- dla mieszkań nieopomiarowanych miesięcznie  $P_{ocwu} = W_{spcwu} * V_{ocwu} * K_{zcvu} / V_{zcvu}$  [zł].

Koszt podgrzania ciepłej wody w budynku oblicza się jako sumę opłat  $P_{ocwu}$  z mieszkań nieopomiarowanych i iloczynów zużycia ciepłej wody (na podstawie wodomierzy mieszkaniowych) oraz opłaty  $P_{vcwu}$  dla mieszkań opomiarowanych.

6. W przypadku lokali z wodomierzami, zaliczkowe opłaty miesięczne z tytułu podgrzania wody podlegają rozliczeniu na koniec każdego kwartału. Koszty podgrzania wody rozlicza się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy na ciepłą wodę, z zastosowaniem poniższych zasad:

- odczyt wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest co kwartał przez inkasenta upoważnionego przez firmę rozliczeniową, z którą SM „Kopernik” ma zawartą umowę w sprawie wykonywania cyklicznych odczytów wskazań wodomierzy oraz ich rozliczeń. Inkasent wystawia użytkownikowi lokalu posiadającemu tytuł prawny do niego rozliczenie za dostarczoną wodę i jej podgrzanie, z uwzględnieniem naliczonych miesięcznych zaliczek. Z rozliczenia wynika nadpłata do potrącenia przy najbliższej opłacie za lokal bądź niedopłata do uregulowania przez użytkownika lokalu przy najbliższej opłacie za lokal,
- w przypadku zmiany przez Radę Nadzorczą opłaty z tytułu podgrzania wody w Spółdzielni, wielkości zużycia c.w. na dzień zmiany opłaty ustala się do rozliczenia na podstawie średniodobowego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu,
- w przypadku braku możliwości dokonania odczytu (nieobecność użytkownika lokalu, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) w dniu jego wykonywania (termin odczytu podawany jest przez firmę rozliczeniową w gablocie ogłoszeń na klatce schodowej), rozliczenie następuje w kolejnym okresie. Powtórna niemożliwość dokonania odczytu skutkuje wykonaniem rozliczenia szacunkowego na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu. W przypadku, gdy przez trzy kolejne okresy rozliczeniowe, użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu, rozliczenie następuje wg ryczałtu w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych,
- w sytuacji stwierdzenia przez administrację osiedla bądź firmę rozliczeniową uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) dokonuje się montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu, a jednocześnie do trzech ostatnich okresów rozliczeniowych (okresem rozliczeniowym jest kwartał) będzie miała zastosowanie korekta rozliczenia kosztów z tytułu zużycia oraz podgrzania wody w oparciu o zużycie wg nowo zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym lokalu na bazie przynajmniej dwóch okresów rozliczeniowych,
- w przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania urządzenia pomiarowego przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody i jej podgrzania,
- w przypadku braku wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego, na wymianę wodomierzy lub nie udostępnienia w tym celu lokalu przez okres dwóch miesięcy do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.

7. W przypadku lokali nieopomiarowanych Rada Nadzorcza SM „Kopernik” ustala opłatę za podgrzanie wody w zł/osobę miesięcznie, przyjmując założenie zużycia c.w. na poziomie nie wyższym niż 4,5

m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie. W przypadku lokalu bez zgłoszonych osób do zamieszkania, do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na jedną osobę.

8. W przypadku oddania do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych, zaliczkowa opłata za podgrzanie wody ustalana jest za 2m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie. Taka opłata na osobę ma również zastosowanie w przypadkach lokali z wodomierzami, gdzie nie ma zgłoszonych osób jako zamieszkałych. Wysokość zaliczki obowiązuje do końca następnego okresu rozliczeniowego, a po dokonaniu odczytu wskazań wodomierzy istnieje możliwość zmiany wysokości zaliczki, na wniosek użytkownika lokalu. Zaliczka winna zapewnić pokrycie kosztów zużycia w okresie rozliczeniowym.
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze, w oparciu o otrzymywane przez niego kwartalne rozliczenia kosztów zużycia z.w. i c.w., Spółdzielnia może zmienić wysokość naliczanej miesięcznej zaliczki z tytułu podgrzania wody w lokalu.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 16**

1. Regulamin został uchwalony na podstawie paragrafu § 63 ust. 1, 2, 4 pkt 2, ust. 8, 9, 10 oraz paragrafu 80 ust. 1 pkt 12 i 14 Statutu SM „Kopernik” z dnia 3.12.2009r. (rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym) - przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.11.2015 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia i dotyczy zarówno obecnie trwających okresów rozliczeniowych, jak i kolejnych.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” z dnia 25.10.2007r. (wraz z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 1 do Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu.

Toruń, dnia.....

SM „KOPERNIK”  
ul. Matejki 94/96  
87-100 Toruń

### Oświadczenie

**Dotyczy: kosztów ogrzewania rozliczanych w „systemie podzielnikowym” okresu rozliczeniowego od pierwszego dnia miesiąca ...../.....r. do ostatniego dnia miesiąca ...../.....r. w budynku przy ul. ....**

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem lokalu mieszkalnego/użytkowego nr ..... przy ul. ....w Toruniu z tytułu ogrzewania w systemie podzielnikowym ponosi przejmujący lokal mieszkalny/użytkowy. Rozliczenie nastąpi po zakończeniu wyżej wskazanego okresu rozliczeniowego dla budynku, w którym znajduje się w/wym. lokal i dotyczyć będzie użytkownika lokalu aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

Opuszczający lokal - .....

i

Przejmujący lokal - .....

oświadczają, że akceptują w /podaną zasadę zarówno w przypadku, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania wystąpi niedopłata (naliczone przedpłaty za c.o. niższe od poniesionych kosztów), jak również, kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone przedpłaty za c.o. wyższe od faktycznych kosztów ogrzewania).

.....  
podpis opuszczającego lokal

.....  
podpis przejmującego lokal

Do wiadomości: FK oraz GL

Załącznik nr 2 do Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu.

**Wykaz budynków wielorodzinnych rozliczanych w „systemie podzielnikowym”- zasilanych w ciepło z węzłów ciepłych stanowiących współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu.**

1. Rybaki 40-40a/Konopnickiej 4-4a,
2. Matejki 5-9,
3. Rybaki 28-28c,
4. Rybaki 30-32b/Rybaki 34,
5. Legionów 121-131,
6. Legionów 133-151,
7. Szosa Chełmińska 16-22,
8. Odrodzenia 7-9.